

Quadrature du cercle sur la colline

Avant travaux, le terrain appartenait au Centre Hospitalier de la Région d'Annecy, qui a fixé, avec la commune d'Argonay, les grandes lignes et contraintes du programme. Originalité: les maîtres d'ouvrage retenus, le promoteur Priams ainsi que le bailleur social Haute-Savoie Habitat, ont eu pour charge d'acquérir le terrain au prix fort avec pour obligations d'intégrer dans ce projet de 110 logements un nombre conséquent d'appartements destinés aux salariés de l'établissement hospitalier. Un projet mixte

associant accession sociale aidée, location aidée ainsi qu'appartements privés, sur fond d'exigence architecturale et paysagère. Une quadrature du cercle rendue plus complexe encore par un parti pris de "sous-densification" qui aurait pu être incompatible avec les besoins de rentabilité de l'opération. Au final, un exercice d'équilibre et de finesse qui donne lieu à un ensemble chic et esthétique qui respecte la naturalité du site et met en scène le paysage.

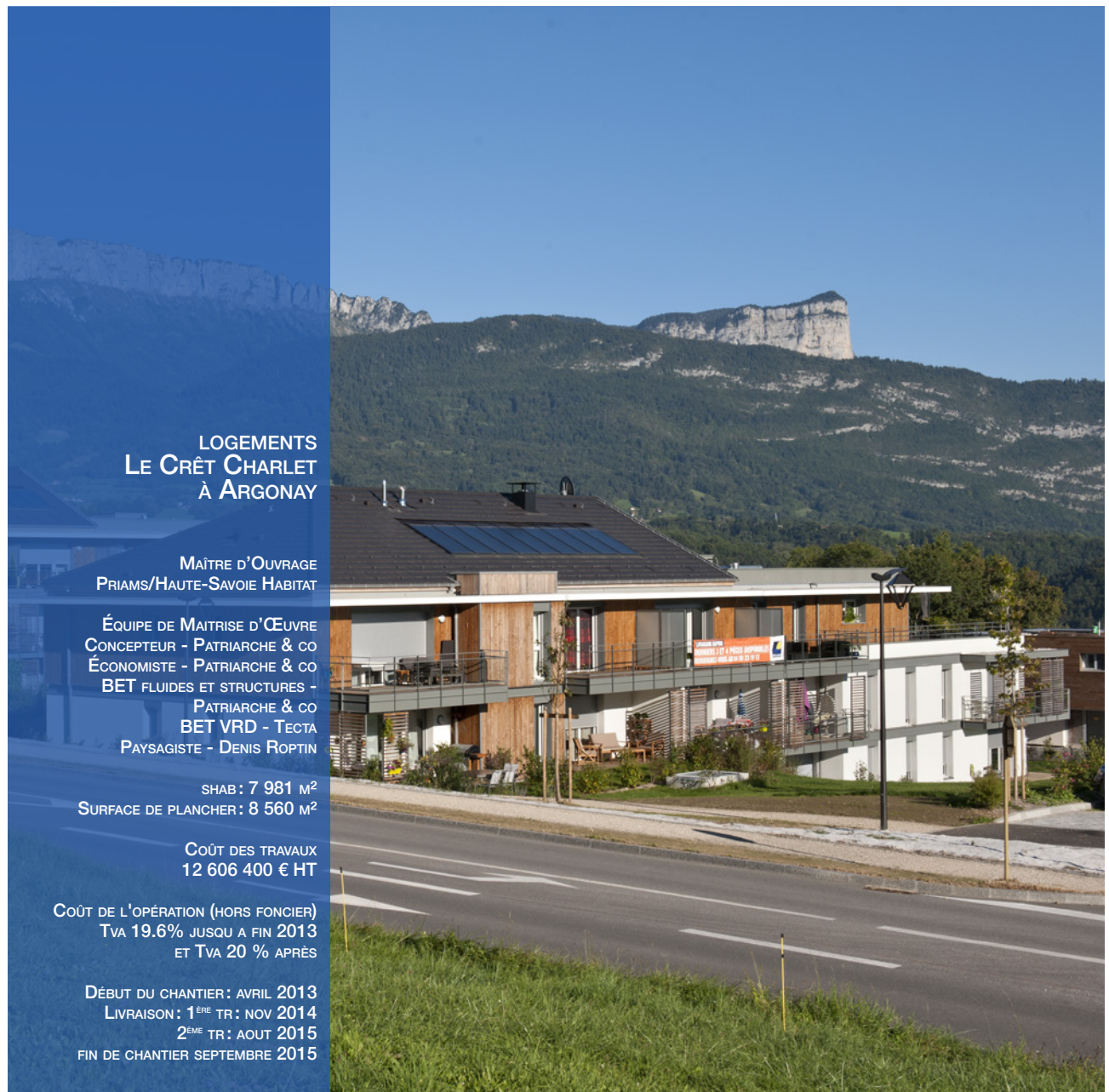
mots clés

logement collectif
urbanisme
paysage

adresse

route des Menthonnex
Lieu dit "le Crêt Charlet"
74370 Argonay

ARGONAY



LOGEMENTS LE CRÊT CHARLET À ARGONAY

MAÎTRE D'OUVRAGE
PRIAMS/HAUTE-SAVOIE HABITAT

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
CONCEPTEUR - PATRIARCHE & CO
ÉCONOMISTE - PATRIARCHE & CO
BET FLUIDES ET STRUCTURES -
PATRIARCHE & CO
BET VRD - TECTA
PAYSAGISTE - DENIS ROPTIN

SHAB : 7 981 M²
SURFACE DE PLANCHER : 8 560 M²

COÛT DES TRAVAUX
12 606 400 € HT

COÛT DE L'OPÉRATION (HORS FONCIER)
TVA 19.6% JUSQU'À FIN 2013
ET TVA 20 % APRÈS

DÉBUT DU CHANTIER : AVRIL 2013
LIVRAISON : 1^{ÈRE} TR : NOV 2014
2^{ÈME} TR : AOUT 2015
FIN DE CHANTIER SEPTEMBRE 2015

Ce projet de construction d'habitats collectifs, intermédiaires et individuels a été intégré dans un périmètre à forte valeur ajoutée, sur les coteaux d'Argonay, avec une ouverture privilégiée sur le grand paysage, montagnes du Parmelan au premier plan, de la Tournette et des dents de Lanfon à l'arrière-plan. L'une des ambitions a donc consisté à limiter l'emprise verticale des bâtiments, ainsi que de libérer des îlots intermédiaires de verdure de façon à garantir les vues. Au cœur de l'ensemble construit, un large espace en promontoire orné d'une chapelle a été valorisé et paysagé, point de convergence et de respiration qui contribue à l'apaisement général.

Sur ce terrain en pente situé entre un secteur d'habitat collectif à l'est et un secteur d'habitat de faible densité à l'ouest et au sud, délimité au nord et au sud par deux routes assurant sa desserte et son bouclage, l'enjeu a aussi consisté à décliner des liens entre les habitats nouveaux et les cônes déjà urbanisés, tout en assurant la continuité des espaces publics.

Mixité sociale et unité de tons

Fidèle au plan masse de la commune, l'ensemble construit présente des bâtiments de différentes volumétries et emprises au sol, répondant à l'ambition d'un projet d'habitat diversifié et compact devant permettre une mixité sociale. Les bâtiments ont été organisés selon différents "blocs" répartis dans la pente de part et d'autre de la respiration centrale (chapelle), selon deux niveaux différents séparés par une ruelle intermédiaire qui les dessert, en pied. Les maîtres d'ouvrage ont volontairement plébiscité la même approche des habitats individuels privatifs, des logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété en optant pour une unité de tons et de matières. L'enduit le dispute ainsi au bois et à l'acier, toujours habilement et justement mobilisés, avec parallèlement des jeux sur les lignes, les strates et les décrochés qui garantissent la cohérence de l'ensemble tout en évitant le travers de l'uniformité. Au-delà, les matières participent à l'esprit d'un projet privilégiant les vues, donc forcément inséré, estompé. Les bâtiments ont ainsi été volontairement disposés perpendiculairement à la pente plutôt qu'en front de façon à limiter l'effet de barrage linéaire vis-à-vis du grand paysage. Pour parfaire l'inclusion des volumes, ceux-ci ont été incrustés dans le terrain avec un accès en partie basse : le sous-sol borgne a été mobilisé pour des garages fermés et abrités, la ligne de logements du premier niveau affleurant à l'arrière (partie haute) dans le prolongement du talus. En R+2 ou R+1, ces bâtiments viennent émerger en partie haute au niveau ou légèrement en contrebas de la route nord : la partie immergée laisse entrevoir des toitures à deux pans recouvertes de tuiles, des toitures-terrasses végétalisées ou à lames de bois, projetées vers les vues, qui satisfont le besoin de convergence contextuelle (en lien avec les bâtiments environnants) tout en participant à la dynamique des blocs.

Volumes en mouvement

Bien qu'intenses, les volumes semblent ainsi se mouvoir, aspirés par les montagnes. Les balcons, allongés tels des

barrettes, les sous-faces de toiture ainsi que les porte-à-faux, tout s'étire, tel un tissage de trames, soudain assouplies, vers un même but. Les maisons individuelles, bien que compactes et géométriques, ont aussi été mises en branle : deux blocs rectangulaires, dont un en porte-à-faux, des poutres béton qui cadrent le paysage, et des matières, bois et enduit, qui se confrontent... Ou comment affranchir le béton des lois de la pesanteur ? Entre les bâtiments, des espaces verts intermédiaires, en demi-niveaux, potentialisent des moments de partage et de convivialité tout en dilatant à nouveau les volumes, qui peuvent décidément s'épanouir sans s'entrechoquer. Claustras des balcons et écrans végétaux pour éviter le vis-à-vis et maintenir à distance, et vues de biais, depuis les façades est ou ouest, pour apprécier les pentes et les sommets, à l'horizon.

Souci du détail

L'étriqué n'est décidément pas de mise dans ce projet fortement dessiné, et détaillé, jusqu'au local des poubelles estompé derrière un grillage sur socle béton. Un petit coup d'œil à l'intérieur des bâtiments permet d'approfondir cette quête du détail. L'entrée des immeubles collectifs a été vitrée, pour mieux alléger le socle, et équipée de plafonds phoniques. Les façades ont été fortement isolées et assorties d'un double vitrage à lames d'Argon sur châssis PVC. Les terrasses revêtues de lames de bois traitées... Réalisé dans le cadre d'une démarche HQE, ce projet a bénéficié du label énergétique BBC Effinergie 2005.

1 - Liaison piétonne et espaces extérieurs

2 - Habitat intermédiaire

3 - Logements collectifs

4 - La chapelle conservée et valorisée

5 - Un nouveau quartier ouvert sur le paysage



5



4



1



2



3

CAUE
HAUTE-SAVOIE

L'îlot-S
7 esplanade Paul Grimault
bp 339
74008 Annecy cedex
Tél 04 50 88 21 10
Fax 04 50 57 10 62
caue74@caue74.fr
www.caue74.fr

Rédaction : Laurent Gannaz - novembre 2015
Photographies : Béatrice Caffier
Conception graphique : Anthony Denizard, CAUE de Haute-Savoie